

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Een krediet van € 653.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van de gebouwen plaatselijk bekend als Henri Dunantstraat 4A en Achtzaligheden 1 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo, sectie K, nummer 1603, groot 1.318 m².
2. Te activeren € 653.000,-- voor de aankoop van het onroerend goed en de hierbij behorende jaarlijkse structureel aflopende kapitaallasten van € 30.930,- en de jaarlijkse exploitatiekosten van € 7.500,-, te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkeling.
3. De begroting 2025 in de zomerrapportage in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.
4. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 deze gebouwen aan te wijzen als ontwikkelingsvastgoed.

Gedaan in de openbare vergadering van 2025;

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: R. Ackerman / D. van Engelen

Datum: 1 april 2025

Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp

Aankoop locatie Henri Dunantstraat 4A en Achtzaligheden 1 te Almelo.

Portefeuillehouder

G.J. Overmeen-Bakhuis

Samenvatting raadsvoorstel

Het Westerdok is een belangrijke gebiedsontwikkeling binnen Almelo Centraal en een sleutelproject in het kader van de woondeal Twente. Met de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal ligt er de ambitie om Westerdok te ontwikkelen tot een zeer aantrekkelijk stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie. Onlangs is overeenstemming bereikt over aankoop van de locatie Henri Dunantstraat 4A en Achtzaligheden 1 te Almelo. Deze aankoop is van belang voor de toekomstige transformatie van Westerdok. Het college heeft besloten om – onder voorbehoud van instemmende besluitvorming door de gemeenteraad – over te gaan tot aankoop van de gebouwen met ondergrond en erf.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet van € 653.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van de gebouwen plaatselijk bekend als Henri Dunantstraat 4A en Achtzaligheden 1 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo, sectie K, nummer 1603, groot 1.318 m2.
2. Te activeren € 653.000,-- voor de aankoop van het onroerend goed en de hierbij behorende jaarlijkse structureel aflopende kapitaallasten van € 30.930,- en de jaarlijkse exploitatiekosten van € 7.500,-, te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkeling.
3. De begroting 2025 in de zomerrapportage in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.
4. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 deze gebouwen aan te wijzen als ontwikkelingsvastgoed.

Inleiding

Het komende decennium is Almelo Centraal een substantiële transformatieopgave in Almelo. Belangrijke opgaven zijn het terugdringen van de leegstand, transformatie naar een gemengd stadsdeel met woningen, hightech, onderwijs en stedelijke voorzieningen. Westerdok is binnen Almelo Centraal een sleutelproject voor de woondeal Twente en een zeer kansrijke ontwikkellocatie. Het is strategisch gelegen tussen het station, de binnenstad en de nieuwe wijk Indië. Het gebied heeft de potentie ontwikkeld te worden tot een groene, verkeersluwe stedelijke woon-, werk- en leefomgeving.

Het project Westerdok maakt onderdeel uit van de woondeal tussen Rijk, provincie en gemeente. Aanleiding is de ambitie om dit verouderde bedrijventerrein te transformeren. De komende jaren realiseren gemeente en ontwikkelaars hier (op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie) ca. 500-600 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station (kernwaarde intens). Met daarbinnen een woning voor elke beurs (30-40-30) (kernwaarde divers), in een stedelijk gebied waarin het landschap en water centraal staan (kernwaarde grenzeloos).

In het kader van de beoogde herontwikkeling heeft de raad op 14 november 2023 een voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) (R - 2307970). Hiermee kan de gemeente regie voeren op de gewenste ontwikkeling en speculatie voorkomen.

Onlangs is met de eigenaren van locatie Henri Dunantstraat 4A en Achtzaligheden 1 te Almelo (hierna te noemen "de locatie") overeenstemming bereikt over de condities en voorwaarden voor aankoop. De belangrijkste afspraken zijn:

- Overeenkomst onder opschortende voorwaarde dat uw raad het besluit neemt tot aankoop en het daarvoor benodigde krediet beschikbaar stelt.
- Levering van het onroerend goed in de huidige staat vrij van huur en/of gebruiksrechten.
- De grond wordt aangekocht in de huidige staat, zonder (aanvullend) bodemonderzoek. Zie bijlage "Beoordeling en advies beschikbare bodeminformatie Henri Dunantstraat 4a (voormalige De Lemerij) in Almelo".
- Inspanningsverplichting gemeente om de aktepassering op 1 juli 2025 te laten plaatsvinden.

Geheimhouding opgelegd op taxatierapport

Op het Taxatierapport (bijlage INT. 95185) is door het college geheimhouding gelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is het taxatierapport, onder deze geheimhouding, verstrekt aan de gemeenteraad. Gelet op het feit dat het taxatierapport bedragen bevatten ten behoeve van de onderhandeling van de gemeente, is er door het college geheimhouding opgelegd. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden. Gemeentelijke informatie en besluiten zijn openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. Daar is hier sprake van.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. In dit geval duurt de verplichting tot geheimhouding voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft, omdat de informatie waarop geheimhouding is gelegd aan de raad is verstrekt (artikel 89, lid 4, Gemeentewet).

Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

Beoogd effect

Met de aankoop van Henri Dunantstraat 4A te Almelo sturen we aan op ontwikkeling van deze locatie. De gemeente kan hiermee regie voeren op het toekomstig programma. Daarnaast brengen we het aantal grondeigenaren, en daarmee gepaard gaande belangen, terug. Dit heeft een positieve uitwerking op de daadwerkelijke transformatie van het gebied Westerdok, doordat de gemeente meer kan sturen op het eindbeeld en dus kwaliteit.

Argumenten voor

1.1 Aankoop van de locatie draagt bij aan het realiseren van strategische doelen van de gemeente Almelo.

De aankoop levert een bijdrage in de realisatie van woningen als onderdeel van de transformatie van bedrijventerrein Westerdok. In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' en in de Investeringsagenda Stedelijke Ontwikkeling is Almelo Centraal met daarbinnen Westerdok als prioritaire gebiedsontwikkeling benoemd. De prioriteitsgebieden zijn gebieden waar de gemeente kiest voor proactieve en geregisseerde sturing op vernieuwing. De voorgenomen aankoop past hierbinnen en levert een bijdrage aan de Woondeal Twente en de door de raad vastgestelde Woningbouwplanning en -programmering 2021-2030. De aankoop legt de basis om uitvoering te geven aan de ambities voor Westerdok uit de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal.

1.2. Aankoop van de locatie maakt het mogelijk sterker te sturen op snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling Westerdok.

Het feit dat er relatief veel eigenaren in Westerdok zijn, maakt de herontwikkeling complex. Deze complexiteit wordt verminderd met deze aankoop, doordat de gemeente daardoor een grotere en meer prominente positie in het gebied krijgt. Hiermee kan de gemeente sterker sturen op snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

1.3. De aankoop draagt bij aan het voldoen aan de voorwaarden van de verkregen subsidies.

De verwerving draagt bij aan te behalen doelen zoals bepaald in de volgende verkregen subsidiegelden:

- 1) Specifieke Uitkering (SPUK) woningbouw korte termijn door bovenplanse infrastructuur; en
- 2) Woningbouw impuls (WBI) 6e tranche.

De hiermee gepaard gaande gelden zijn door het Rijk ter beschikking gesteld met de verplichting om uiterlijk 2027 aan te vangen met de bouw van de eerste woningen. Het in bezit hebben van gronden voor herontwikkeling is van groot belang om tempo met de gebiedsontwikkeling Westerdok te maken. Deze aankoop draagt daaraan bij omdat een aansluitend deel van het ontwikkelgebied hiermee in eigendom komt bij de gemeente.

1.4 De raad is bevoegd tot het instellen van kredieten.

Op grond van de Gemeentewet en de gemeentelijke financiële verordening is de raad bevoegd om kredieten in te stellen. Omdat er voor Westerdok nog geen grondexploitatie is vastgesteld, is het voor de aankoop noodzakelijk dat een krediet door de raad ter beschikking gesteld wordt.

2.1 en 3.1 Dit betreft interne financiële ver/uitwerking.

Met dit besluit worden de kosten conform beleid verrekend.

4.1 Dit maakt het mogelijk het vastgoed in eigendom te houden tot aan het moment van herontwikkeling.

Met dit besluit wordt een duidelijk signaal afgegeven over het toekomstperspectief voor deze locatie en sluit het aan bij de beoogde ontwikkeling van het ontwikkelgebied Westerdok.

Kanttelingen

1.1 Er is nog geen grondexploitatie vastgesteld door de raad voor het gebied Westerdok.

De locatie wordt aangekocht anticiperend op de transformatie van Westerdok.

De planeconomische verkenning van deze ontwikkeling laat een tekort zien. Dit tekort valt binnen de reikwijdte van de Reserve Stadsontwikkeling.

Kosten, opbrengsten en dekking

Marktwaarde aangekocht vastgoed

De koopsom van het aangekochte vastgoed bedraagt € 653.000,- k.k. Een marktwaardetaxatie onderbouwt voornoemde waarde (zie bijlage), waarbij de waarde van de grond € 165.000 van de getaxeerde waarde vertegenwoordigt.

De gemeente heeft het beleid om af te schrijven op de waarde van de gebouwen, exclusief de ondergrond. Daarnaast brengt het in bezit hebben rentelasten met zich mee en exploitatiekosten. De jaarlijks structureel aflopende kapitaallasten worden begroot op in totaal € 30.930 per jaar gedurende 20 jaar en de exploitatiekosten zijn geraamd op € 7.500 per jaar. Deze kosten worden gedekt uit de verlaging van de jaarlijkse storting aan de reserve stadsontwikkeling.

De aankoop is ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied Westerdok. Alle kosten worden uiteindelijk inzichtelijk gemaakt en betrokken bij de besluitvorming over de ontwikkeling van dit gebied. De besluitvorming over het openen van een gemeentelijke grondexploitatie moet nog plaatsvinden. De projectorganisatie Westerdok gaat zich inspannen voor een kostenneutrale tijdelijke exploitatie, bijvoorbeeld door tijdelijk verhuur.

Vervolg

Na het besluit van de gemeenteraad en het passeren van de akte van levering, beoogd op 1 juli 2025, zullen de gebouwen in beheer worden gegeven bij team Vastgoed.

Bijlagen

Bijlage 1 – Aankooptekening (INT-2595181)

2 – Taxatierapport (INT. 95185) **Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. artikel 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (Ligt ter inzage bij de Raadsgriffie)**

3 - "Beoordeling en advies beschikbare bodeminformatie Henri Dunantstraat 4a (voormalige De Lemerij) in Almelo" (INT – 2595184)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland